



TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Erika Colombo

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 338/2025 - LOTTO UNICO

Custode Giudiziario: IFIR PIEMONTE IVG S.R.L. Filiale di Vigevano

tel. 0381/691137 - e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Raffaella Grandini, con studio in Pavia, Via Scopoli n. 10/C, tel. 0382/25269, e-mail: raffaellagrandini@libero.it, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pavia con ordinanza in data 05/05/2026

AVVISA CHE

il giorno 22 DICEMBRE 2026 alle ore 14:30 tramite il portale www.spazioaste.it del Gestore ASTALEGALE.NET S.P.A. avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

In Comune di Gaggiano (MI), Frazione San Vito alla Via Giuseppe Verdi n. 14-16, diritto di proprietà per quota intera (1/1) di abitazione civile tipo villino disposta su due piani fuori terra e sottostante seminterrato, con annesso giardino pertinenziale e due autorimesse al piano seminterrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Il compendio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggiano (MI) come segue:

A) **Abitazione Villino**: Foglio 12, Particella 107, Subalterno 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie catastale totale 164 mq, Totale escluse aree scoperte 152 mq, Rendita catastale € 859,90 - Via Giuseppe Verdi n. 14-16, piano S1-T-1

Coerenze dell'abitazione: Nord: C.T. Foglio 6 part. 109, 110, 106 Est: Corsello pedonale carraio identificato con la particella 101 Sud: Altra u.i. part. 108, Ovest: C.T. Foglio 6 part. 249

B) Autorimessa sub 2: Foglio 12, Particella 107, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 37 mq, Superficie catastale totale 37 mq, Rendita catastale € 95,54 - Via Giuseppe Verdi n. 14, piano T

Coerenze dell'autorimessa sub 2: Nord: U.i. particella 107 sub.1 e sub.2 Est: Particella 101 Sud: Particella 108 Ovest: C.T. Foglio 6 part. 249

C) Autorimessa sub 3: Foglio 12, Particella 107, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 14 mq, Rendita catastale € 36,15 - Via Giuseppe Verdi n. 14, piano T

Coerenze dell'autorimessa sub 3: Nord: U.i. particella 107 sub.1 Est: Particella 101 Sud: Particella 108 Ovest: U.I. particella 107 sub 1.

Per tutte le coerenze salvo errori e come in fatto.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Piano terra: giardino pertinenziale, è presente l'accesso pedonale. **Piano rialzato:** porticato esterno; ingresso su vano soggiorno dotato di finestra e porta-finestra con accesso diretto al porticato; disimpegno dal quale si accede alla cucina, anch'essa dotata di portafinestra con accesso al porticato esterno; servizio igienico; vano adibito a deposito/ripostiglio; vano scala che consente il collegamento interno sia con il piano seminterrato sia con il piano primo. **Piano seminterrato:** vano scala interno con pianerottolo intermedio sul quale è presente accesso all'u.i. 107 sub. 2; proseguendo lungo il vano scala si raggiunge il piano ove è collocato l'accesso all'u.i. 107 sub. 3; nel sottoscala è presente il quadro contatori; accesso a un vano adibito a deposito, a un ampio locale e a una porta di uscita verso l'esterno; da qui si sviluppa un corridoio che consente l'accesso sia al sedime pertinenziale, mediante scale esterne, sia ai locali destinati a centrale termica, lavanderia e ulteriore deposito. **Piano primo:** vano scala interno con pianerottolo intermedio sul quale è presente l'accesso al terrazzo (in occasione del sopralluogo il perito non ha potuto accedervi in quanto l'esecutata non era in possesso delle chiavi del relativo serramento); disimpegno-corridoio dal quale si accede a un servizio igienico, a una camera da letto matrimoniale e a una camera da letto; è inoltre presente un modesto disimpegno (ex antibagno). Si rileva che lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale e agli elaborati grafici progettuali. Si precisa inoltre che le autorimesse sono collocate al piano seminterrato mentre in visura catastale è indicato il piano terra.

ACCESSO L'accesso all'unità abitativa avviene dalla via comunale Giuseppe Verdi, sino a giungere ai civici n. 14 (accesso pedonale) e n. 16 (accesso carraio), ove sono presenti i relativi cancelli. L'accesso alle autorimesse avviene dalla via comunale Giuseppe Verdi, sino a giungere al civico n. 16 (accesso carraio); da qui si transita sulla particella n. 101, utilizzata quale

passaggio pedonale e carroia, che consente l'accesso a un complesso residenziale costituito da villette con annesse autorimesse, fino a raggiungere l'unità immobiliare di cui in oggetto.

AVVERTENZE

Nella perizia si rileva che l'area di camminamento e carrabile interna, identificata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio Catasto Terreni con la particella n. 101, risulta intestata al Comune di Gaggiano con qualità catastale "incolto sterile". Tuttavia, dal regolamento condominiale richiamato nell'atto trascritto in data 30/11/1989 (Reg. Gen. n. 11799 - Reg. Part. n. 9045), emerge che la medesima particella n. 101 è qualificata quale bene comune, in quanto destinata a sede stradale interna ed oggetto di comproprietà pro quota tra gli aventi titolo, per una quota indivisa pari a 1/27.

Nella perizia si precisa inoltre che, dalla comparazione tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaggiano sono state riscontrate delle difformità meglio illustrate al paragrafo "Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale."

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita in forza del quale l'esecutata è divenuta proprietaria degli immobili sopra identificati si legge: *"Alle porzioni immobiliari descritte spetta ed è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso residenziale di cui fanno parte e la quota parte indivisa pari ad 1/27 (un ventisettesimo) dei terreni pertinenziali alla villetta individuati al N.C.T. del Comune di Gaggiano frazione San Vito, con i mappali 104, 134 e 101, strada interna del complesso, tutti del foglio 12, fatta avvertenza che sul mappale 104 insiste una cabina elettrica data in uso all'E.N.E.L. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del Regolamento della comunione allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 31 ottobre 1989 n. 15715/64393 rep. a rogito notaio xxx, e si impegna ad osservarlo ed a farlo osservare dai suoi aventi causa ed affittuari".*

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Nella relazione di primo accesso, avvenuto in data 25/03/2025, il Custode Giudiziario riferisce che il compendio pignorato risulta OCCUPATO dalla debitrice esecutata che vi risiede con il proprio nucleo familiare. Si precisa al riguardo che, come disposto dal Manuale Operativo delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Pavia (agg. marzo 2025) che i beni, se abitati dal debitore e dal suo nucleo familiare, verranno venduti OCCUPATI e la liberazione sarà attuata dal Custode Giudiziario, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario/assegnatario e senza spese a suo carico salvo che quest'ultimo, con istanza scritta comunicata al Professionista delegato o al Custode con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a.r. o raccomandata a mani), dichiari di voler attuare da sé, per mezzo dell'Ufficiale giudiziario, l'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso: nessuno.

VINCOLI che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/09/2008 n.ri 23860/5818 di rep., iscritta a Pavia (PV) in data 02/10/2008 ai n.ri 21905/4399.
- 2) Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Treviso (TV) del 25/03/2025 n.ri 592/2025 di rep., iscritta a Pavia (PV) in data 22/05/2025 ai n.ri 9872/2020.
- 3) Pignoramento immobiliare del 18/09/2025 n. 2646/2025 Rep. degli Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Milano (MI), trascritto a Pavia (PV) in data 09/10/2025 ai n.ri 19881/13574.

PRATICHE EDILIZIE

Sono state fornite al perito dall'ufficio tecnico del Comune di Gaggiano le seguenti pratiche:

- 19-07-1986 Pratica Edilizia Concessione Edilizia per la costruzione di due case di civile abitazione - lotto D/E corredata da relazione tecnica ed elaborati progettuali.
- 09-06-1981 Collaudo statico
- 14-11-1981 Collaudo statico
- 19-09-1987 prot. Concessione Edilizia pratica edilizia n.119/87
- 03-06-1989 prot.n. Concessione Edilizia pratica edilizia n. 89/AA/50
- 21-06-1990 Autorizzazione di Abitabilità pratica edilizia n. 55/86 - 119/87

PRATICHE CATASTALI

Catasto Terreni - Particella 107

1. Tipo mappale con frazionamento n. 144560/88, mediante il quale venivano interessate diverse particelle, tra cui la particella n. 101; da tale aggiornamento catastale sono state generate ulteriori particelle, tra cui la n. 107, sulla quale risultano censite le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.
2. Variazione d'ufficio in atti dal 18/03/1989, relativa al tipo mappale n. 144560/88 (n. 144560.1/1988). Dalla visura catastale, nelle annotazioni, si riscontra la seguente dicitura: "COMPRENDE I NUM. 235, 228, 227 FG. 6 E 100, 102, 103, 106 FG. 12; VARIA COL NUM. 104 E CON LE ACQUE FG. 12". Pertanto, non è stato possibile accertare se la gestione e/o modifica delle acque sia avvenuta previa autorizzazione dell'Autorità demaniale competente (nell'ipotesi di acque pubbliche) ovvero del soggetto gestore (nell'ipotesi di acque private).

Catasto Fabbricati

U.i. 107 sub.1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

• VARIAZIONE del 23/05/2001 Pratica n. 515711 in atti dal 23/05/2001 REVISIONE CLAS-
SAMENTO CONVENZIONE (n. 22413.1/2001).

• VARIAZIONE del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 FIN.98/99 (n. C00508.1/1999)

• COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1989 così indicato nella visura catastale)

U.i. 107 sub.2

• Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

• VARIAZIONE del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 FIN.98/99 (n. C00508.1/1999)

• COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1989 così indicato nella visura catastale)

U.i. 107 sub.3

• Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

• VARIAZIONE del 28/04/1999 in atti dal 28/04/1999 FIN.98/99 (n. C00508.1/1999)

• COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1989 così indicato nella visura catastale)

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Nella perizia si precisa che, dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la documentazione fornita dal Comune di Gaggiano sono state riscontrate le seguenti difformità:

U.I. 107 SUB. 1

Piano terra

• In loco non risulta presente il muro divisorio in prosecuzione del setto di separazione tra i vani scala, in quanto attualmente si rileva un disimpegno aperto che mette in comunicazione la cucina, il vano scala interno, soggiorno, il servizio igienico e il vano adibito a cabina armadio.

Si riscontra che il suddetto elemento murario, ormai demolito, svolgeva funzione di antibagno; conseguentemente, in assenza dello stesso, tale antibagno non è più presente.

• Nel vano adibito come cabina armadio/ripostiglio è presente una finestra mentre nell'elaborato progettuale parte integrante della C.E. è rappresentata una porta finestra

• Diversa dimensione della finestra del servizio igienico

• Diversa conformazione del porticato esterno

• Diverse dimensioni interne ed esterne rispetto l'elaborato progettuale parte integrante della C.E. 03/06/1989 prot. n. 2879

• Altezza interna rilevata 2,69 m. contro i 2,70 m.

• Diversa conformazione del vano scala interno

• Nel vano soggiorno è stata riscontrata la presenza della stufa a pellet di proprietà dell'esecutata con sfociente al muro perimetrale la canna fumaria non conforme alla normativa vigente.

Piano seminterrato

• Diverse dimensioni interne ed esterne rispetto all'elaborato progettuale parte integrante della C.E. 03/06/1989 prot. n. 2879

• Altezza interna dell'ampio locale è stata accertata h 2,42 m. contro i 2,20 del predetto elaborato grafico

• Lieve spostamento della porta d'accesso al vano cantina

• Diversa dimensione delle finestre

• Diversa conformazione del vano scala interno

• È presente nel pianerottolo del vano scala l'accesso all'u.i. 107 sub. 2 mentre non è indicato nell'elaborato progettuale parte integrante della C.E. 03/06/1989 prot. n. 2879

• Nella zona esterna, ove nell'elaborato progettuale risultano raffigurate le due scale esterne, si precisa che lo scrivente non ha potuto accedere alle stesse né all'area pertinenziale esterna.

Pertanto, le valutazioni sono state effettuate per quanto possibile da osservazione indiretta, dalla quale si rileva che la zona sottoscala appare dimensionalmente superiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato progettuale. In ragione dell'impossibilità di accesso diretto, non è stato possibile procedere a una verifica puntuale dello stato dei luoghi.

Piano primo

• Si precisa che non è stato possibile accedere al terrazzino, in quanto l'esecutata, al momento del sopralluogo, non era in grado di reperire le chiavi di accesso. Pertanto, la relativa superficie, ai fini della determinazione della superficie commerciale, è stata desunta dalle planimetrie catastali e dagli elaborati progettuali. In ragione dell'impossibilità di accesso, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi relativamente a detto terrazzino.

• Diverse dimensioni interne ed esterne rispetto l'elaborato progettuale parte integrante della C.E. 03/06/1989 prot. n. 2879

• Diversa conformazione del vano scala interno

• In loco l'antibagno, così come rappresentato nel summenzionato elaborato grafico, non è più presente; al suo posto si rileva un modesto disimpegno che consente l'accesso alla camera da letto, dalla quale si accede al servizio igienico.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Milano servizio Territorio state riscontrate le medesime difformità sopraelencate oltre ad una rappresentazione non correttamente in scala

U.I. 107 SUB. 2 - Piano seminterrato

Altezza interna rilevata 3.95 m. nell'elaborato progettuale sopra menzionato non è individuata la sezione di detta autorimessa.

È presente anche un modesto soppalco da rimuovere.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Milano, è stato accertato che la planimetria catastale presenta difformità consistenti nell'errata ubicazione della porta pedonale nel vano

scala, che consente l'accesso alla presente unità immobiliare. Inoltre, nella medesima planimetria è indicata un'altezza interna pari a $h = 2,40$ m., a fronte di un'altezza pari a 3,95 m., rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo.

U.I. 107 SUB. 3

Diverse dimensioni interne. Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Milano servizio Territorio state riscontrate la medesima difformità.

il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 257.350,00 (duecentocinquantasettemilatrecentocinquanta/00)
e con offerta minima di € 193.000,00 (centonovantatremila/00)

In caso di gara *ex art. 573 cpc* eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 1.000,00 (euro mille)

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il giudice dell'esecuzione ha nominato quale gestore della vendita telematica la società "ASTA-LEGALE.NET S.P.A." tramite il proprio portale www.spazioaste.it

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve essere redatta e depositata, a pena di inammissibilità, in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per l'esame e la vendita, con la modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che si riportano al paragrafo successivo.

L'offerta, a pena di inammissibilità, è redatta tramite la compilazione del modulo web fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" ivi pubblicato.

A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare, attraverso indirizzo di posta elettronica certificata, il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

2. NORME DI RIFERIMENTO

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli

interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta può essere presentata da persona fisica, ad eccezione del debitore, da persona giuridica, da più persone, sia fisiche che giuridiche, che intendono acquistare *pro quota* o con diritti reali complementari, dal procuratore legale in rappresentanza dell'offerente e dal procuratore legale per persona da nominare.

L'offerta presentata per un minorenne deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercenti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta presentata per un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta presentata da più persone deve essere sottoscritta, con firma digitale, da un solo offerente cui deve essere allegata la procura notarile rilasciata a quest'ultimo da parte dei co-offerenti.

L'offerta presentata dal procuratore legale, sia in rappresentanza dell'offerente sia per persona da nominare, deve essere corredata dalla procura speciale notarile.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Per l'offerta presentata da persona fisica non è ammessa la procura a soggetto diverso dal procuratore legale (avvocato).

L'offerta presentata dalla persona giuridica è sottoscritta dal legale rappresentante e deve essere corredata dalla visura camerale da cui risultino i poteri oppure dalla procura notarile o dalla delibera che giustifichi i poteri.

Gli offerenti sono onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo¹ in via telematica (attualmente € 16,00).

Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto (a cui comunque si rinvia per tutto quanto non indicato), i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale deve essere riportato in un documento separato da allegare all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà

¹ Il pagamento del bollo deve essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici deve essere allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, comprensivo del numero del lotto, ufficio giudiziario, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;

c) l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

d) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

e) l'indicazione del prezzo offerto che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

f) il termine di pagamento del prezzo che non può comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);

g) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice simile - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta a cui l'offerente acconsente che siano inviate tutte le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni;

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se questi è coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente non è una persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale risalente a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
- se l'offerta è presentata dall'avvocato, copia anche per immagine della procura speciale notariale rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi;
- contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it>;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

6. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere versata esclusivamente con **unico bonifico** sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI PAVIA - RGE 338/2025" - IBAN: IT68N0838611300000000375337** acceso presso la Banca C.R.A. di Binasco - Credito Cooperativo - Filiale di Pavia V.le Matteotti, con causale: **"PROC. ES. IMM. RGE 338/2025"** e con indicato un **"nome di fantasia"**.

Il versamento della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

A pena di inammissibilità dell'offerta, la cauzione deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione è trattenuta dalla procedura esecutiva.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione è restituita al soggetto offerente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene il pagamento con costo del bonifico a carico della procedura.

28

7. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si procede all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche sono aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procede a gara sull'offerta più alta, che ha durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte, termine avviato dal Professionista delegato; durante il periodo della gara, ogni partecipante può effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara ha luogo entro il giorno successivo al suo termine, scadenza prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene è definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi ha effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulta aggiudicatario la cauzione è restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale è stata inviata.

9. AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, stilando verbale, individuando il miglior offerente. In caso di unica offerta, anche se l'offerente non si è collegato alla vendita telematica, il bene è aggiudicato

all'offerente. In caso di pluralità di offerte e di gara, il bene è aggiudicato all'offerente che ha effettuato, al termine del tempo concesso, il maggior rialzo. In caso di pluralità di offerte senza che siano effettuati rilanci, il bene è aggiudicato all'offerente che ha offerto di più, in subordine, a parità di prezzo offerto, a quello che ha depositato cauzione più alta, che ha indicato il minor tempo per il versamento del saldo prezzo. A parità di tutte queste condizioni all'offerente che ha depositato l'offerta per primo.

10. ADEMPIMENTI PER L'AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

11. TERMINI PER IL SALDO PREZZO E PER IL DEPOSITO DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo (prezzo al netto della cauzione versata) e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato *ex art. 2, comma settimo, DM 227/2015*) è comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese deve essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta e comunque oltre 120 giorni dall'aggiudicazione comporta la decadenza dall'aggiudicazione con trattenimento della cauzione a titolo di multa e sanzione *ex art. 587 c.p.c.* e possibilità di condanna al risarcimento del danno *ex art. 177 disp. att. c.p.c.*

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario deve rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (dichiarazione antiriciclaggio) a pena di decadenza dall'aggiudicazione con le medesime conseguenze prescritte per il mancato versamento del saldo prezzo (trattenimento della cauzione e condanna al risarcimento del danno).

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) deve essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura

esecutiva (salvo il caso di acquisto tramite mutuo bancario in cui è possibile depositare al professionista delegato assegno circolare) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile), a pena di decadenza dall'aggiudicazione, trattenimento a titolo di multa della cauzione versata ed eventuale condanna al risarcimento del danno ex art. 177 disp. att. c.p.c.; entro il medesimo termine l'aggiudicatario, oltre al prezzo, dovrà versare gli oneri fiscali (nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato) e una quota del compenso del professionista delegato per il trasferimento del bene così determinata (già comprensiva dell'onorario per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori a € 100.000,00
- € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
- € 1.243,00 per acquisiti superiori a € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.

3. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c.:

www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it

e:

www.idealista.it - www.casa.it - www.subito.it - www.bakeca.it

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a

corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento, che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.

Per tutto quanto non direttamente contemplato dal presente avviso si rimanda alla legge e al regolamento ministeriale sulla vendita telematica.

Pavia, 28 agosto 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Grandini

